

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

НА “ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ” АДСИЦ ГР. София
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010Г

(представяват неразделна част от финансовият отчет)

1. СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ: “ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано пред Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175048939. Седалището на дружеството е в гр. София. Адресът на управление е в гр. София, бул. “Генерал Тотлебен” № 85-87

Регистрираният предмет на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българската фондова борса.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- 1) Светла Михайлова Боянова – член на СД и изпълнителен член
- 2) Гергана Стоичкова Люнгова – член на СД и изпълнителен член
- 3) Карамфила Георгиева Стоянова – член на СД
- 4) Мария Стефанова Михайлова – член на СД
- 5) Евгени Руменов Янков – член на СД

Настоящите финансови отчети не са консолидирани. Изготвени са по силата на изискванията на Закона за счетоводството.

2. СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

2.1. Изразяване на съответствие

Финансовите отчети са изготвени, във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), т.е. Стандартите и Разясненията, приети от Съвета за Международни Стандарти, обхващащи: Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), Международните счетоводни стандарти (МСС), Разясненията, дадени от Комитета за разяснения на Международните стандарти за финансови отчети (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за разяснения (ПКР).

Най – значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на настоящите финансови отчети, са представени по – долу.

2.2. База за изготвяне

Финансовите отчети се изготвят и представят в български лева, закръглени до хиляда. Те се изготвят при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност.

2.3. Сравнителни данни

Сравнителната информация се рекласифицира с цел да се осигури сравнимост спрямо текущия период, като характерът, размерът и причините за рекласифицирането се

оповестяват. Когато е практически невъзможно да се рекласифицират сравнителните данни, Дружеството оповестява причината за това и каква е същността на промените, които биха били направени, ако сумите бяха рекласифицирани.

2.4. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Изготвянето на финансов отчет по МСФО изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Реалните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки.

Приблизителни оценки може да се изискват например за:

- лошите вземания;
- справедлива стойност на финансовите активи и пасиви;

Ефектът от промяната в счетоводната приблизителна оценка се признава перспективно чрез включването му в печалбата и загубата за:

- периода на промяната, ако промяната засяга само този период; или
- периода на промяната и бъдещи периоди, ако промяната засяга и двата вида.

Дотолкова доколкото промяната в счетоводната приблизителна оценка поражда промени в активите и пасивите или се отнася до елемент от капитала, тя се признава чрез коригиране на балансовата стойност на свързания актив, пасив или компонент от капитала в периода на промяната.

2.5. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти притежаваните земи, отдавани под наем/аренда.

Дружеството оценява първоначално инвестиционния имот по неговата цена на придобиване, включително и разходите по сделката.

При последващо оценяване всички инвестиционни имоти се отчитат по модела на справедливата стойност, за която един актив може да бъде разменен в сделка при справедливи пазарни условия между несвързани, осведомени и желаещи страни.

2.6. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителен курс на БНБ към датата на баланса, и са намалени със стойността на загубите от обезценка.

2.7. Пари и парични еквиваленти

Парични средства са парични средства, налични в брой и депозити на виждане.

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

2.8. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са готови за използване, приблизителната оценка на възстановимата стойност на актива се прави на всяка дата на изготвяне на баланса.

2.9. Акционерен капитал

2.9.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по неговата историческа цена в деня на регистриране и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

2.9.2. Дивиденди

Дивиденди се признават като задължение в периода, в който са декларирани.

На проведено редовно общо събрание на акционерите на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ на 30.06.2010 г. бе взето решение за разпределение на паричен дивидент в общ размер 71 352.06лв., представляващи 90 % от финансовия резултат за 2009г. на дружеството, преобразуван по реда на чл.10, ал.9 ЗДСИЦ, или ДИВИДЕНТ В БРУТЕН РАЗМЕР 0.00255лв. за една акция.

2.9. Търговски и други задължения

Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на баланса.

2.10. Приходи

Приходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централен курс на БНБ към датата на начисляването им.

2.11. Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

3. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

1. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| Показатели | Земед.земи Област Сливен, Ямбол (хил.лв.) | Земед.земи Област Русе, Силистра, Ловеч (хил.лв.) | Земед.земи Област Разград, Търговище, Шумен (хил.лв.) | Земед.земи Област Варна, Добрич (хил.лв.) | Земед.земи Област Видин, Враца (хил.лв.) | Земед.земи Област Плевен, Велико Търново (хил.лв.) | Земед.земи Област Бургас, Стара Загора (хил.лв.) | Общо ИИ (хил.лв.) |
|---|---|--|--|---|--|---|---|-------------------------|
| Отчетна стойност на 31.12.2009г. | 8 222 | 2 734 | 2 603 | 2 635 | 1 761 | 13 369 | 3 208 | 34 532 |
| Постъпили през периода | 0 | 0 | 10 | 2 | 0 | 165 | 0 | 177 |
| Излезли през периода | 836 | 1 988 | 532 | 1 158 | 76 | 7 601 | 265 | 12 456 |
| Отчетна стойност на 31.12.2010г. | 7 386 | 746 | 2 081 | 1 479 | 1 685 | 5 933 | 2 943 | 22 253 |
| Преценка до справедлива стойност | -43 | -31 | 303 | 379 | 378 | 217 | 215 | 1 418 |
| Балансова стойност на 31.12.2010г. | 7 343 | 715 | 2 384 | 1 858 | 2 063 | 6 150 | 3 158 | 23 671 |

Балансовата стойност на инвестиционните имоти на дружеството към 31.12.2010 г. е 23 671 хил. лева, към 31.12.2009 г. е 34 532 хил. лева.

Инвестиционните имоти се оценяват по модела на справедливата стойност. През финансовата 2010 година е направена оценъка от „КОЛИЪРС Интернешънъл” ЕООД и Консултанка къща „Амрита”. Приходите от преоценка са в размер на 1 556 хил.лв., а обезценката е на стойност 138 хил.лв.

ТЕКУЩИ АКТИВИ

2. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

| Показатели | 31.12.2010 г. хил. лв. | 31.12.2009 г. хил. лв. |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Вземания от клиенти | 453 | 135 |
| Вземания от доставчици по аванси | 11 319 | 650 |
| Вземания от подотчетни лица | 67 | 32 |
| ОБЩО | 11 839 | 817 |

Вземанията от доставчици по аванси в размер на 11 319 хил.лв към 31.12.2010г. са формирани от сключени предварителни договори за покупка на земеделска земя.

3. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

| Показатели | 31.12.2010 г. хил. лв. | 31.12.2009 г. хил. лв. |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Парични средства в брой | 1 | 0 |
| Парични средства в лева по разпл.сметка | 121 | 107 |
| ОБЩО | 122 | 107 |

Паричните средства към 31.12.2010 г. са в размер на 122 хил.лв., от които по разплащателни сметки на дружеството в “Обединена Българска банка”АД са 121 хил.лв. и в брой 1 хил.лв.

КАПИТАЛ И ПАСИВИ

4. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерния капитал включва 27 962 хил. броя обикновени акции. Всички акции са с номинал от 1 /един/ лев. Акционерния капитал е напълно изплатен.

Основни акционери притежаващи участие в капитала на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест” АДСИЦ към 31.12.2010 г.

| Акционер | Брой акции | % | Начин на участие |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------|
| "ВЕНТЧЪР ЕКУИТИ БЪЛГАРИЯ" ЕАД | 13 934 477 | 49.83% | Пряко |
| "БИОЕНЕРГЕТИКА" ЕООД | 9 708 022 | 34.72% | Пряко |
| ДРУГИ ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА | 4 319 417 | 15.45% | Пряко |
| | 27 961 916 | 100.00% | |

“ФОНД ЗА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ МЕЛ ИНВЕСТ” АДСИЦ, гр. София

Акциите на дружеството са безналични, поименни, с право на един глас. Акцията дава право на притежателя ѝ на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Емитирани и изцяло изплатени към дружеството акции са 27 961 916 броя акции.

Правото на глас в Общото събрание на дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Акциите на дружеството се прехвърлят по установения в нормативната уредба ред за този вид акции.

5. РЕЗЕРВИ

| Показатели | 31.12.2010 г. ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ. |
|-------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Премийни резерви | 2113 | 2113 |
| Други резерви | 3275 | 3275 |
| ОБЩО | 5388 | 5388 |

Общите резерви т.е. законовите резерви, заделени по Търговския закон възлизат на 3275 хил. лв. Съгласно Търговския закон дружеството е длъжно да поддържа към всеки един момент законови резерви в размер не по – малък от 10% от акционерния капитал.

НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ

6. ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОД

| Показатели | 31.12.2010 г. ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2009 г. ХИЛ. ЛВ. |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Аренда | 13 | 0 |
| ОБЩО | 13 | 0 |

ТЕКУЩИ ПАСИВИ

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| Показатели | 31.12.2010 г. ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2009г. ХИЛ. ЛВ. |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|
| Задължения към доставчици | 14 | 87 |
| Задължения по получени аванси | 554 | 0 |
| Задължения към персонала | 6 | 5 |
| Задължения към осигурителни организации | 1 | 1 |
| Задължения за гаранции | 15 | 21 |
| Задължения други кредитори | 5 | 0 |
| ОБЩО | 595 | 114 |

8. ДЪЛЖИМИ ТЕКУЩИ ДАНЪЦИ

| Показатели | 31.12.2010 г. ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2009 г. ХИЛ. ЛВ. |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Задължения за ДОД | 1 | 1 |
| ОБЩО | 1 | 1 |

9. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

| Показатели | 31.12.2010 г. ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2009 г. ХИЛ. ЛВ. |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Аренда | 957 | 605 |
| Продажба | 10 126 | 1 916 |
| Други | 3 | 0 |
| ОБЩО | 11 086 | 2 521 |

9.1. ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ ОТ ПРЕОЦЕНКА

| Показатели | 31.12.2010 г. ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2009 г. ХИЛ. ЛВ. |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Приходи от преоценка | 1556 | 3 798 |
| Обезценка | 138 | 1 531 |
| ОБЩО | 1418 | 2 267 |

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/ РАЗХОДИ

Финансови приходи

| Показатели | 31.12.2010 г. ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2009 г. ХИЛ. ЛВ. |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Приходи от лихви | 1 | 125 |
| ОБЩО | 1 | 125 |

Финансови разходи

| Показатели | 31.12.2010 г. ХИЛ. ЛВ. | 31.12.2009 г. ХИЛ. ЛВ. |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Други финансови разходи | 3 | 3 |
| ОБЩО | 3 | 3 |

Доход на една акция

| Показатели | 31.12.2010 г. хил. лв. | 31.12.2009 г. хил. лв. |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Финансов резултат в хил. лв. | (-246) | 1 991 |
| Среден брой акции | 27 961 916 | 27 961 916 |
| Доход на една акция в лв. | (-0,008797) | (0,071203) |

11. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма настъпили събития след датата на съставяне на отчета.

Дата на съставяне: 28.03.2011 г.

Дата на одобряване от СД на „Фонд за земеделска земя Мел Инвест“ АДСИЦ:
29.03.2011г.

Изготвил
/Е. Иванова/

Ръководители:.....

/С. Боянова/

/Г. Люнгова/